

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第645號

原告 薄多義餐飲有限公司

法定代理人 湯皓雄

訴訟代理人 蘇文斌律師

被告 楊美雲

何昊瑋

上二人

訴訟代理人 羅行律師

何建邦

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國107年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾肆萬伍仟貳佰伍拾元，及自民國一百零六年十一月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣叁拾捌萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾肆萬伍仟貳佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）150萬元，及自民國106年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告應返還大同牌氣冷式冰水主機（型號：TCA-20EK2D）冷氣2台於原告。（三）願供擔保，請准宣告假執行等語（本院卷第4頁）；嗣於107年5月18日，以民事準備程序（二）狀陳明

01 撤回第2項聲明（本院卷第94頁），核屬減縮應受判決事項
02 之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 （一）伊為經營義式料理之餐飲公司，因有展店需要，透過仲介
06 公司覓得被告所有，實際由被告楊美雲之配偶、被告何昊
07 璋之父訴外人何建邦全權管理之門牌號碼臺北市○○區○
08 ○○路○段○○○○號1樓及17號地下1樓之房屋（下合稱
09 系爭房屋），伊法定代理人湯皓雄於101年7月11日與何
10 建邦先行訂立租賃草約（下稱系爭草約），同日交付押租
11 金150萬元（下稱系爭押租金）及半月租金25萬元；兩造
12 復於同年9月1日正式簽訂租賃契約（下稱系爭租約），
13 約定租期自101年11月1日起至106年10月31日止，租金
14 每月50萬元。嗣租期屆至，伊通知被告無續約之意，被告
15 本應於伊騰空返還系爭房屋後，依系爭租約第5條約定返
16 還系爭押租金，詎被告竟稱為伊墊付「代辦使用執照變更
17 及公安檢查費用」70萬元、「回復原狀施工費用」29萬5,
18 000元，復辯以伊遲延返還系爭房屋，應支付以1月租金
19 2倍計算之違約金計100萬元等，主張系爭押租金經扣抵
20 完畢而拒絕返還。

21 （二）實則，被告所指墊付「代辦使用執照變更及公安檢查費用
22 」70萬元一事，僅泛稱用以行賄承辦公務員等云云，毫未
23 提出何等費用支出憑證以實，並非足信。又伊於租期屆至
24 前即明確表示不再續約，因何建邦表明欲留用屋內部分裝
25 潢之故，乃由伊督導訴外人賴柏昇與何建邦至系爭房屋現
26 場，口頭約定應拆除、回復原狀之範圍，伊旋於106年10
27 月25日休業，依前開口頭約定，委請何建邦介紹之修繕包
28 商訴外人曾宏泰進場施工（下稱第1次施工），交付系爭
29 房屋鑰匙於曾宏泰，並支付承攬金額45萬3,075元，而該
30 次施工亦於106年10月底前即施作完畢。惟數日後何建邦
31 表示仍有需補拆復原部分，經伊人員現場勘查，伊同意部

分應復原部分可自押金中扣除，而曾宏泰就此開立之報價單粗估費用約11萬餘元，然嗣後何建邦即未再與伊聯絡。

(三) 伊於系爭租約屆期前，即拆除兩造口頭約定應復原部分，並交還鑰匙遷讓房屋，被告依約應即時返還系爭押租金。退步言之，因「回復原狀」與「遷讓房屋」係屬二事，倘本院認伊於租期屆滿前確有部分設施未回復原狀，伊至遲亦於曾宏泰第1次施工磨石子項目106年11月6日施作完成出場後，即已騰空返還系爭房屋之占有。又系爭房屋於第1次施工完成後，何建邦亦再委託曾宏泰進場裝修，復於107年1月出租他人，足見該部分施工遲延不影響被告使用，難認伊有違約；縱有違約，系爭租約所定違約金亦屬過高，應予酌減。爰依系爭租約第5條約定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一) 被告應給付原告150萬元，及自106年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二) 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於系爭房屋經營義式餐廳，於營運之初曾委請伊等全權代理人何建邦代辦使用執照變更及公安檢查，伊等共計代墊支出費用70萬元。又系爭租約租期屆至後，除第1次施工範圍外，原告尚有部分裝潢未行拆除，經何建邦委請曾宏泰回復原狀，為此自106年11月7日起至同年12月8日止，伊等陸續代墊支出工程款共29萬5,000元。另系爭房屋鐵門、1樓樓板、騎樓鐵皮屋頂及後陽台迄今未能回復原狀，其中電源線尤難處理，原告實未騰空遷讓房屋，依約應給付以租金5倍計算之違約金，伊等得請求以租金2倍計算之1月違約金100萬元，以上金額合計199萬5,000元，以系爭押租金扣抵尚嫌不足，已無餘額可供返還等語置辯，並聲明：(一) 原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二) 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項(本院卷第50頁，依判決格式修正、刪減文句，或依爭點論述順序、全辯論意旨整理內容)：

(一) 原告為經營義式料理之餐廳公司，因擴展店面之需，委由

仲介公司覓得被告所有，實際由被告楊美雲之配偶、被告何昊璋之父何建邦全權管理之系爭房屋。原告法定代理人湯皓雄與被告代理人何建邦於101年7月11日議定系爭草約，同日給付押租金150萬元、半月租金25萬元於被告。

(二) 兩造於101年9月1日，就系爭房屋之租賃事宜簽訂系爭租約；系爭租約取代系爭草約，兩造權利義務關係，以系爭租約為基準。

(三) 系爭租約於106年10月31日屆期，原告於屆期前即通知被告不再續租。

四、經本院於107年4月19日與兩造協議簡化之爭點為(本院卷第50頁反面，依論述妥適性、全辯論意旨調整內容)：

原告依系爭租約第5條約定，請求被告返還系爭押租金，有無理由？被告所為扣抵押租金之抗辯，有無理由？

五、茲就爭點分別論述如下：

(一) 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。申言之，民事訴訟主張權利發生者，應就該權利發生之實體法上要件事實負舉證責任；主張權利障礙、消滅或排除之抗辯事實者，亦應就該權利抗辯之實體法上要件事實負舉證責任，此屬舉證責任分配之一般原則(最高法院17年上字第917號、18年上字第2855號、48年台上字第887號判例、104年度台上字第220號判決意旨參照)。而租賃契約押租金之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。於抵充後倘猶有餘額，始生返還押租金之問題(最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照)。經核，原告主張得依系爭租約第5條約定，請求被告返還系爭押租金，應由原告就押租金返還請求權存在之權利發生事實，負舉證責任；原告就押租金返還請求權存在之要件事實，倘已盡證明之責，即應由被告就扣抵押租金

之抗辯事實，另負舉證責任，先予敘明。

(二) 原告業於106年11月6日遷空交還系爭房屋，其依系爭租約第5條約定，請求被告返還系爭押租金，為有理由：

1、解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並須以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院105年度台上字第595號判決意旨參照）。惟解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例、105年度台上字第2070號、107年度台上字第340號、第2142號判決意旨參照）。

2、經查，兩造於101年9月1日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租期自101年11月1日起至106年10月31日止，租金每月50萬元，押租保證金為150萬元（即系爭押租金）等情，有系爭租約在卷可憑（本院卷第8至9頁）；而系爭租約於106年10月31日屆期終止，租金均經原告付訖，惟系爭押租金因被告主張扣抵，現未返還等節，亦為兩造所不爭執。依系爭租約第5條「乙方【即原告】應於訂約時，交於甲方【即被告】新台幣一五〇萬元〇仟元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還店／房屋後無息退還押租保證金」之約定，系爭租約終止而原告「遷空、交還」系爭房屋後，被告即應負返還系爭押租金之義務。本諸房屋租賃契約性質上係以承租人占有、用益出租人所有或占有房屋為目的之「用益之債」，及系爭租約第17條另約定「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處

理，乙方決不異議」之契約文義與體系，暨酌之一般社會常情與交易通念，所謂「遷空、交還房屋」，除有特別約定或情事外，應指承租人或其占有輔助人將房屋之占有或事實上之管領力交還於出租人，不再占用房屋而言；至承租人交還房屋之際，租賃房屋是否回復原狀，乃屬另一契約義務或違約責任問題，與承租人「遷空、交還房屋」之判斷，應非相涉。

3、關於原告是否將系爭房屋「遷空、交還」被告暨其時點，經查，證人曾宏泰於本院審理中證稱：伊為房屋修繕包商，與何建邦熟識10餘年，先後以「祐偉裝潢工程有限公司」、「八方個性工作坊」之名義營業。伊有承作系爭房屋拆除工程，一開始是原告店長叫伊去作一些拆除工程，因兩造間對於拆除範圍一直在討論變動，經多次增、減調整，前後歷經大概4至6張估價單，最後由伊於106年10月27日，開立編號942216號拆除工程之估價單（下稱2216號估價單）大致確認，伊嗣向原告收取含稅45萬3,075元之價金，於同年月30日並開立三聯式統一發票於原告。伊依000000號估價單所載工項進場施作，本來說進場時間為原告休業之106年10月25日，不然來不及在月底完成，但翌日原告始讓伊進場，伊當時進場也無法即時施工，因原告自行拆運之廚房垃圾量太大，用了快50部六噸半之車輛清運，故真正開始施作已經是同年月27日了，而在同年月27日、28日左右，原告人員就撤走了，並將系爭房屋大門遙控器給伊。依當時約定之工項，木作部分於月底按期拆除沒有問題，但涉及廚房部分會有問題，做完時已經是同年11月初了。詳言之，因第1次施工項目之磨地部分，須原告將廚房拆運完畢後始可施工，且兩造一直在協調，故延至同年11月6日後地面磨地始完成。伊進行拆除工程之際，同時亦有順便施作何建邦自己委任之工項部分，例如說後門就是屬於何建邦委託順便幫忙處理之項目，這要視個別項目而定。後來何建邦有到現場，告訴原告店長有些地

01 方像鐵門、屋簷、屋頂原告開洞部分還要復原，當時伊在
02 現場，他們有些東西是直接折讓方式，但實際怎麼談伊
03 不清楚。於106年11月3日，原告有與何建邦另協調須補
04 拆之項目，伊依原告店長指示之拆除範圍估價，始出具編
05 號942220號估價單（金額11萬4,750元，下稱942220號估
06 價單），項目為拆除木作造型、壁板、廚房隔間含磚、瓦
07 斯管等，但因原告後來沒有回應，始由何建邦續行委請拆
08 除，942220號估價單因為是原告店長指出拆除範圍之估價
09 單，故抬頭為原告公司。何建邦另於同年11月10日，就打
10 壁磚、前不銹鋼浪板、後門項目請伊估價，伊另出具編號
11 000000號估價單（下稱942221號估價單）於何建邦；另因
12 系爭房屋地下1樓漏水，經何建邦委請估價，伊再出具編
13 號942257號估價單（下稱942257號估價單）於何建邦。後
14 942220、942221號估價單議價為25萬5,000元、942257估
15 價單議價為4萬元，共計29萬5,000元，均由何建邦付款
16 完畢。伊施作完漏水部分即離開，後來何建邦再裝潢部分
17 ，伊就沒有介入。而關於鐵門等開洞回復原狀部分，伊曾
18 於106年11月3日開立編號942222號估價單（下稱000000
19 號估價單）於原告，估價費用為4萬元，然當時因工人不
20 足與工期衝突之故，伊即建議原告用折讓方式處理，故00
21 0000號估價單後來沒有施作，但這是原告應負擔的部分等
22 語（本院卷第100頁反面至第103頁、第107頁反面至第
23 110頁）。

24 4、前開證人曾宏泰之證述，與其提出編號942207、942213、
25 942215估價單（第1次施工協調過程之歷次估價單）、00
26 0000號至942222號、942257號估價單，暨其於106年10月
27 30日開立之三聯式統一發票等商業憑證均無齟齬（本院卷
28 第113至116、131至134頁），且核與證人賴柏昇證稱
29 ：伊原為原告公司店長，現升職為公司之督導。系爭租約
30 租期屆至前，何建邦有主動詢問是否續約，原告即表達無
31 續約之意，因系爭房屋回復原狀之需，伊與何建邦有至現

01 場口頭約定拆除範圍，並於106年10月25日休業開始拆除
02 動作，同年月底拆除項目即施作完畢。同年11月大約2、
03 3日時，何建邦有告訴伊要補拆一些東西，因為不是第1
04 次施工約定範圍，伊與何建邦有至現場看，何建邦認為須
05 補拆部分，確實是原告做的排油煙管線，由原告拆除是合
06 理的，伊就說那就從押金中扣除，曾宏泰後來有給原告報
07 價單，大約11萬元上下，但後來就沒有再聯絡。原告有同
08 意支付鐵捲門、屋頂補洞部分之款項，當時因為何建邦自
09 己也要施工，11月時變成原告一邊做拆除工作，何建邦也
10 一邊做裝修等語（本院卷第74至77頁）。證人周唐毅於本
11 院審理中證稱：伊為原告於系爭房屋餐廳分店之店長，於
12 系爭租約租期屆至前，房東有說部分裝潢可以保留，部分
13 裝潢要拆除，並至現場與伊等大致看過。後來伊等有遵照
14 房東指示委請曾宏泰拆除，針對第1次施工拆除之內容，
15 有在租約屆滿前全部拆除完畢，款項由原告付給曾宏泰。
16 後來房東有去跟曾宏泰說有哪一些要補拆，曾宏泰有跟伊
17 等確認等語（本院卷第91至93頁）。證人何建邦證稱：伊
18 全權負責系爭租約相關事宜，系爭租約屆期前，原告表示
19 沒有要續租，伊說要回復原狀，大約9月26日、27日伊有
20 至現場，跟賴柏昇講一講後原告公司就開始拆除。原告10
21 月底木作部分有拆一段落，伊認為沒有拆完，叫原告公司
22 繼續拆，例如廚房直至11月2日才拆完、地下室水泥敲掉
23 了，沒有回復回去。後來到11月10日左右，伊說沒有作的
24 就不要作了，乾脆用價錢折一折。伊沒有委託曾宏泰裝潢
25 ，但有委託他繼續拆除還有修繕屋頂，伊要爭執的並不是
26 原告未將系爭房屋還給伊，因為空空的伊隨時可以進去，
27 伊要爭執的是原告沒有回復原狀給伊。翌年1月伊就將房
28 子租給另家公司等語（本院卷第77至80頁），均大致相符
29 ，而兩造於本院審理時，亦均未否認證人曾宏泰證詞之真
30 正，茲堪認證人曾宏泰前開證詞，應足憑信。

31 5、準此，依前開證人曾宏泰、賴柏昇、周唐毅、何建邦之證

詞，並佐以 942220 號至 942222 號、942257 號估價單等客觀事證以察，原告雖於 106 年 10 月 25 日即停止於系爭房屋之營業，兩造亦特別約定關於租賃物回復原狀之工項、範圍，略如 942216 號估價單所載。然原告就 942216 估價單拆除工項，委請曾宏泰於同年 11 月 26 日進場施工，遲至同年 11 月 6 日始施作完成，應認原告於同年 11 月 1 日起至同年 11 月 6 日止之期間，尚以曾宏泰為占有輔助人，實際管領並占有系爭房屋（民法第 942 條規定參照），自難謂該等期間已「遷讓、交還」房屋於被告。至 106 年 11 月 7 日起，曾宏泰雖亦進場為其餘勘估、拆除工程，然係受何建邦委任所為，不得謂原告尚占用系爭房屋。職此，原告業於 106 年 11 月 6 日遷空、交還系爭房屋，應可認定；其依系爭租約第 5 條約定，請求被告返還系爭押租金，為有理由。

（三）被告抗辯扣抵代墊費用 15 萬 4,750 元，為有理由；逾此金額之代墊費用扣抵抗辯，為無理由：

1、被告雖抗辯：伊為原告代墊回復原狀費用 29 萬 5,000 元、代辦使用執照變更及工安檢查費用 70 萬元，應得於系爭押租金中扣抵等語（本院卷第 54 頁）。

2、惟查，關於第 1 次施工外之施工項目（下稱第 2 次施工），證人曾宏泰於本院審理中證稱：兩造曾於第 1 次施工外協調應補拆項目，原告嗣即指明補拆範圍，委請伊就該等項目估價，伊即於 106 年 11 月 3 日以 942220 估價單估價 11 萬 4,750 元，但原告後來沒有聯絡。伊嗣加計何建邦另委請估價之 942222 號估價單價金，共議價為 25 萬 5,000 元，又因系爭房屋地下 1 樓漏水，伊另出具 942257 號估價單於何建邦，議價為 4 萬元，總計費用為 29 萬 5,000 元，均由何建邦支付完畢等語，如上（二）、3 說明。準此，兩造於系爭租約租期屆滿前，雖業特別約定原告應回復原狀之範圍，略如 942216 號估價單所示，即以第 1 次施工項目為基準，然第 2 次施工項目中：① 942220 估價單之估價工項，既係兩造於第 1 次施工外另協議應補拆之項目，且由原

01 告店長指出補拆範圍，委請曾宏泰估價，則兩造間應有就
02 該部分費用由原告負擔之合意。是被告抗辯自系爭押租金
03 中，扣抵此部分代墊回復原狀費用11萬4,750元，應屬有
04 據。②942222、942257號估價單之支出，未見被告提出相
05 關事證，證明該部分費用屬第1次施工外，兩造協議由原
06 告負擔費用之範圍，自非原告應支付之回復原狀必要費用
07 ，是被告抗辯扣抵此部分代墊費用支出，並不可採。③另
08 則，原告於系爭房屋地下1樓經營餐廳，排油煙管之管路
09 開洞穿透系爭房屋之鐵門、壁板、屋頂乙情，為兩造所不
10 爭執。關於該部分回復原狀費用4萬元（本院卷第134頁
11 ），乃經證人即原告督導賴柏昇證稱：當時原告同意支付
12 此部分款項，並自押金中逕折讓扣除等語明確（見上（二
13 ））、4說明），則被告就此部分主張扣抵系爭押租金，亦
14 屬有憑。

15 3、被告雖另抗辯：原告於系爭房屋經營義式餐廳，於營運之
16 初，曾委請何建邦代辦使用執照變更及消防等公安檢查，
17 伊等支出費用合計70萬元云云，然未提出何等具一貫性之
18 事證以實，經本院闡明被告舉證後（本院卷第50頁反面至
19 第51頁），被告雖泛稱：代辦使用執照、公安部分之費用
20 ，收據均已交由原告云云（本院卷第51、54頁、第144反
21 面），惟與證人賴柏昇於本院審理時明確證稱：原告消防
22 安檢有合格，變更使用執照一開始有詢問，但通過的機會
23 不大，是後續沒有處理。關於消防安檢方面，原告有自己
24 合作之公司，沒有請何建邦處理；關於變更使用執照部分
25 ，前3年沒有通過，後來是何建邦有找專門做這方面之公
26 司處理，但何建邦僅口頭說有款項，並拿出自己手寫之A4
27 紙紀錄，其上略載給建管處紅包30萬元、公安公司40萬元
28 ，要向原告請款，伊即請何建邦先將單據給原告看，因為
29 原告不知道做了什麼，且有帳務、稅捐核銷問題，但何建
30 邦一直無法提出單據，況且原告從未同意支付這些費用等
31 語相悖（本院卷第74頁反面至第77頁）。又被告另提出之

建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書、變更使用執照申請資料、力建室內裝修設計有限公司、中邦建築物公共安全檢查有限公司報價單（本院卷第64至71頁），均無足作為該等費用支出與必要性之實據，則被告此部分抗辯，自不可採。

3、綜上論述，被告抗辯扣抵代墊費用15萬4,750元，為有理由；逾此部分之扣抵代墊費用抗辯，為無理由。

（四）被告抗辯扣抵遲延交還系爭房屋之違約金20萬元，為有理由；逾此部分之違約金扣抵抗辯，為無理由：

1、系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」（下稱系爭違約金約款，本院卷第8頁反面）。所謂「不即時遷讓交還房屋」，係指承租人未將房屋之占有或事實上之管領力交還出租人而言，迭於前述。經查，系爭租約於106年10月31日屆期終止，然原告遲至106年11月6日始遷空交還系爭房屋，業於上（二）認定，則被告抗辯扣抵106年11月1日至同年月6日，因原告遲延遷讓交還房屋所生違約金，自屬有據。至被告抗辯系爭房屋之鐵門、1樓樓板、騎樓鐵皮屋頂及後陽台迄今未能回復原狀等節，則屬另一違約責任問題，殊與「不即時遷讓交還房屋」之判斷無涉，再予指明。

2、又按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否

相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用。惟懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，非不能以誠信原則予以檢驗當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。

3、第查，系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」，就被告違反系爭租約所生違約責任，另有損害賠償之特約，則系爭違約金約款，應係具強制租賃物返還債務履行為目的，確保債權效力之強制罰之「懲罰性違約金」性質，應堪認定。又關於系爭違約金約款約定之違約金是否過高，本院衡酌：原告未於系爭租約租期屆滿時即時返還系爭房屋，尚由占有輔助人為占有，固致被告自106年11月1日起至同年月6日止之期間，受有無法處分、用益系爭房屋之損失；惟審之被告就此部分除得請求原告給付違約金外，尚得請求債務不履行之損害賠償；並酌之被告違約情狀、社會經濟狀況等客觀事實；復參之系爭租約「懲罰性違約金」強制罰性質、目的之維護，本院認系爭違約金約款約定之5倍違約金顯有過高之情，應酌減至每月以預定租金2倍計算為適當。職此，被告依系爭租約第6條約定，抗辯扣抵違約金20萬元（計算式： $5,000,000 \times 2 \times 6 \div 30 = 200,000$ ），為有理由；逾此部分之抗辯，則屬無據。

六、從而，原告依系爭租約第5條約定，請求被告給付114萬5,250元（計算式： $1,500,000 - 154,750 - 200,000 = 1,145,250$ ），及自遷空交還系爭房屋之翌日即106年11月7日起（民法第120條第2項規範意旨參照）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請

01 求，則非有據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告
02 假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，
03 爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假
04 執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據
06 經本院詳予斟酌後，認為均不足影響判決之結果，自無逐
07 一論駁之必要，併此敘明。

08 八、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事
09 訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如
10 主文。

11 中 華 民 國 108 年 1 月 16 日
12 民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩
13 法官 陳賢德
14 法官 劉庭維

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 108 年 1 月 16 日
19 書記官 鄭涵文